

Deputatie

Besluit

Zitting van 9 juni 2022
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2021146902

66 **2022_DEP_03596** **OVberoep - Gent - Derden (Claeys ; e.a.) tegen
Audenaert K. - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 9 juni 2022

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; de heer Kurt Moens, Gedeputeerde; mevrouw Leentje Grillaert, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Vervliet, Gedeputeerde; de heer Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

de heer Michael Smekens

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD;
De heer Kris Audenaert, met contactadres Cijnsakkerweg 8 te 9080 Lochristi, heeft per beveiligde zending van 16 september 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2021146902.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Berkhoutsheide, kadastraal gekend 8° afdeling, sectie H, nr. 663B3.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 6 januari 2022 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 9 februari 2022 beroep ingesteld door volgende derden:

- de heer Johan Claeys en mevrouw Kristien Claeys, Berkhoutsheide 6 te Gent;
- de heer Peter Vernaeve, Berkhoutsheide 10 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 9 maart 2022 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 21 mei 2022.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen en om gehoord te worden.

Gehoord op dinsdag 31 mei 2022 door gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Namens de aanvrager: meester Kurt Demeester, advocaat.
Appellanten: de heer Peter Vernaeve, de heer Johan Claeys en mevrouw Kristien
Er werd een repliek ontvangen. Deze repliek wordt aan het slot besproken.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.
Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen - het inrichtingsbesluit - bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een eerder goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

1.3.1 Telenet

Deze instantie bracht op 3 november 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Er is een netuitbreiding nodig om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

1.3.2 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 9 november 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Proximus

Deze instantie bracht op 16 november 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.4 Farys

Deze instantie bracht op 9 december 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 18/08/1992 werd een weigering afgeleverd voor de oprichting van een gebouw met studio's. (1991/574).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag omvat het verkavelen van een grond in twee loten bestemd voor twee halfofen eengezinswoningen langs de Berkhoutsheide. Deze straat maakt deel uit van de woonwijk 'Nieuw Gent' en wordt gekenmerkt door vrij diverse bebouwing met vrijstaande en geschakelde eengezinswoningen en grootschalige meergezinswoningen.

Het perceel is op vandaag onbebouwd en beplant met bomen en hagen.

Met deze aanvraag wordt het terrein verkaveld in 2 loten bestemd voor halfofen eengezinswoningen.

Lot 1 is 292 m² en lot 2 is 341 m² groot.

De afstanden tot de kavelgrenzen bedraagt steeds minimaal 3 m. De woningen worden op minimum 5,28 m van de rooilijn ingepland. De bouwzones zijn 6 m breed, 15 m diep op het gelijkvloers en 12 m

diep op de verdieping.

Er worden 2 bouwlagen en een hellend dak of 3 bouwlagen afgewerkt met een plat dak toegelaten. Beide loten beschikken over een autostaanplaats die bereikbaar is via één gemeenschappelijke oprit. De autostaanplaats voor lot 1 bevindt zich in de voortuin en is enkel bereikbaar via een erfdienstbaarheid over de voortuinstrook van lot 2. De autostaanplaats voor lot 2 bevindt zich in de rechter zijtuinstrook.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 28 oktober 2021 tot 26 november 2021 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

Bouwhoogte:

De woning moet uit drie bouwlagen bestaan om de gewenste bewoonbare oppervlakte te krijgen gezien de smalle voorgevelbreedte (6 m). Een plat dak is atypisch voor de buurt. De hoogte geeft hinder naar privacy. De zijtuinstrook van 3,40 m is te smal voor dergelijke hoogte. De woning zal visueel dezelfde impact hebben als een meergezinswoning.

Niveaoverschil

In de aanvraag is nergens sprake van het niveaoverschil van het betreffende perceel met de naastgelegen percelen. Er wordt enkel vermeld dat "het niveaoverschil wat lager ligt dan de aanpalende terreinen links en rechts. Ophogingen tot het terreinniveau van de burens is toegelaten". Bij de bouw van de woning werd in de jaren '60 verplicht om het terrein op te hogen tot het niveau van het toen nog aan te leggen Nieuw Gent. Ook het voetpad aan Berkhoutsheide komt hoger te liggen dan het huidige niveau. Ophogen is dus logisch. Indien niet verplicht wordt tot ophoging heeft de bezwaarindiener de volgende bedenkingen:

- hoe zal de afwatering en de aansluiting op de riolering gebeuren? Bij hevige regenval kunnen de nieuwe woningen wateroverlast krijgen;
- hoe zullen de autostaanplaatsen voorzien worden? Op een helling of naast de woning?
- wanneer het terrein niet opgehoogd wordt zal over de volledige diepte van lot 2 een scheidingswand noodzakelijk zijn om het niveaoverschil op te lossen. Het niveaoverschil kan niet opgelost worden met een groene talud omdat het niveaoverschil te groot is en omdat de talud ten koste gaat van de breedte van de oprit (3,40 m). Bovendien kan er dan geen groene haag meer aangeplant worden;
- indien wel wordt opgehoogd, is een betonnen scheidingswand aan lot 1 noodzakelijk zijn;
- door het niveaoverschil staat het perceel vandaag al onder water.

Opritten/toegangen tot de woning

De oprit van 3 m is te smal om een woning te stationeren en de deuren te openen. Lot 1 kan geen individuele oprit hebben omdat de Berkhoutsheide daar een bocht maakt en er een fietspad ligt.

Carport in de zijtuin

De verkaveling laat toe om mits akkoord van de aanpalende een carport op te richten. Hierover is geen akkoord. Er is achteraan op het perceel voldoende ruimte om een carport of garage in te richten.

Bestaande berk

De bestaande berk zal gerooid worden. Dit gaat in tegen de cultuur bij stad Gent om te vergroenen en de leefkwaliteit in de buurt te verbeteren.

Het is één van de mooiste berken binnen de stad.

Verkoopprijs woningen

Het individueel verkopen van de woningen geeft aanleiding tot hoge woningprijzen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"Bouwhoogte

Het inrichten van een hellend dak op een bestaande woning met twee bouwlagen wordt in principe aanvaard. Ook drie bouwlagen wordt binnen Gent aanvaard als een basisschaal. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel: klassieke rijwoningen in de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel, in de centra van de deelgemeenten,.... Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij

compact kan gebouwd worden. De tweede en de derde bouwlaag hebben tevens een beperkte bouwdiepte van maximaal 12 m. Hierdoor komen de verdiepingen niet verder dan de achtergevel van de rechter aanpalende. De linker aanpalende ligt daarentegen dieper op het perceel waardoor hier ook geen conflict is. Verder zijn drie bouwlagen wel reeds aanwezig in de directe omgeving, namelijk langs de Kikvorsstraat 326 en verder. Ook een gevelbreedte van 6 m is niet vreemd aan de omgeving. Hoewel het nieuwe raam voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving.

Twee halfopen eengezinswoningen zijn niet te vergelijken met een meergezinswoning. Een meergezinswoning heeft namelijk andere bouwfysische kenmerken zoals de aanwezigheid van een terras op een hoogte.

Het bezwaar is ongegrond.

Niveaoverschil

Uit de terreinprofielen blijkt inderdaad dat het perceel een niveaoverschil kent en dit zowel ten opzichte van de straat als ten opzichte van de buurpercelen. De straat Berkhoutshede bevindt zich namelijk op een hoogte van 8,49 m terwijl centraal op het perceel een hoogte van 7,23 m wordt gemeten.

Ter hoogte van het rechter buurperceel wordt een hoogte gemeten van 8,29 m terwijl het linker buurperceel zich op een hoogte van circa 7,61 m bevindt.

De toelichtingsnota bij de aanvraag vermeldt hierover het volgende: "Het terreinniveau ligt wat lager dan de aanpalende terreinen links en rechts. Ophogingen tot het terreinniveau van de burens is toegelaten".

De verkavelingsvoorschriften zelf doen geen uitspraak over het niveaoverschil terwijl dit wel aangewezen is. Om voldoende zekerheid te geven aan de toekomstige bouwheren en aanpalende wordt het volgende opgenomen in de verkavelingsvoorschriften:

"Het niveaoverschil tussen de loten uit de verkavelingsaanvraag en de aanpalende percelen en het openbaar domein moet op eigen terrein van lot 1 en lot 2 opgelost worden. Het niveaoverschil mag in geen geval voor wateroverlast bij de aanpalende zorgen. Er moet voldoende onbebouwde ruimte vrij blijven om infiltratie op eigen terrein mogelijk te maken zonder wateroverlast te veroorzaken bij de burens. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden."

Hierbij wordt bijkomend toelichtend het volgende toegevoegd: het niveaoverschil moet op zekere afstand van de perceelsgrens op het niveau van de burens worden gebracht zodat infiltratie van hemelwater op het eigen terrein mogelijk is.

Het bezwaar is deels gegrond.

Opritten/toegangen tot de woning

Een opritbreedte van 3 m is een gebruikelijke breedte voor een oprit en is voldoende ruim om een toegang met een wagen mogelijk te maken. Lot 1 kan inderdaad geen individuele oprit hebben door de inrichting van het openbaar domein. Hierdoor beschikken beide loten over één gezamenlijke oprit op het openbaar domein.

Het bezwaar is ongegrond.

Carport in de zijtuin

De carport in de zijtuin van lot 2 kan enkel mits akkoord van de aanpalende opgericht worden. Dit is zo opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

De verkavelingsaanvraag legt vandaag enkel de voorschriften vast waar een nieuwe woning aan moet voldoen. Na de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag volgt nog een bouwaanvraag (een omgevingsvergunning) voor het bouwen van de woning en eventuele bijgebouwen. Bij het plaatsen van een constructie op de perceelsgrens wordt de aanpalende om advies gevraagd. Wanneer er geen akkoord is met de aanpalende zal het bouwen van de carport niet toegestaan worden.

Een garage of carport in de achtertuin is niet wenselijk aangezien de wagen zo diep in het perceel getrokken wordt en een lange oprit moet aangelegd worden om de autobergplaats te bereiken. Dit zal het volledig verhard van de zijtuin als gevolg hebben wat niet verenigbaar is met de

waterhuishouding, het algemeen bouwreglement (artikel 12: beperken van verharding) van de stad en de goede ruimtelijke ordening.

Het bezwaar is ongegrond.

Bestaande berk

De berk waarvan sprake is in de feiten geen tweestammige boom. Het zijn twee bomen die weg van elkaar groeien. Hierdoor is de berk minder waardevol. Dit werd vastgesteld tijdens een plaatsbezoek. De gerooide bomen zullen gecompenseerd worden door twee nieuwe hoogstammige bomen (één per lot), waarvan de boom voor lot 1 wordt aangeplant in de voortuinzone (dit is ook zo ingetekend). De bomen moeten een minimumstamomtrek van HS12/14 hebben en worden aangeplant het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Het vellen van alle bomen gebeurt pas na het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zelf. Op termijn zullen de nieuwe bomen ook zorgen voor een vergroening van het perceel.

Bezwaar deels gegrond.

Verkoopprijs woningen

De verkoopprijs van woningen is geen stedenbouwkundige aangelegenheid en wordt dan ook niet weerhouden als een ruimtelijk-stedenbouwkundig argument."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen in 2 loten voor 2 halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden.

De densiteit bedraagt ca. 31 woningen per hectare, wat aanvaardbaar is binnen het stedelijk gebied.

De aanvraag bevindt zich namelijk in een gebied met op vandaag een hoge densiteit op wandelafstand van verschillende voorzieningen en vervoersmodi. In de omgeving komen reeds verschillende woontypologieën (vrijstaand, halfopen en gesloten) voor.

De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij. Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijk gebied waar een zekere verdichting te verantwoorden is. Voorliggend project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik.

De omvang van de bouwstrook met een bouwdiepte van maximaal 15 m op het gelijkvloers, wat resulteert in een bouwzone van 90 m², is compact en maakt een energiezuinige bouw mogelijk. Om ondanks deze beperkte footprint toch voldoende woonoppervlakte te creëren, laten de verkavelingsvoorschriften een volume van twee bouwlagen afgewerkt met plat of hellend dak of drie bouwlagen toe. Binnen Gent wordt een basisschaal van 3 bouwlagen aanvaard.

Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel: klassieke rijwoningen in de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel, in de centra van de deelgemeenten,....

Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden. Het bouwperceel bevindt zich verder in een vrij diverse omgeving (Nieuw Gent) waar reeds verschillende bouwhoogtes voorkomen van woningen met 2 bouwlagen en een hellend dak tot woningen met 3 bouwlagen en meergezinswoningen tot 12 bouwlagen. Met het toelaten van 3 bouwlagen in de verkavelingsvoorschriften wordt verzekerd dat de woningen voldoende toekomstgericht zijn en kunnen genieten van uitbreidingsmogelijkheden in de hoogte. Hierdoor blijft de tuinzone groen.

De bouwlijn die een voortuinstrook van circa 5 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd. De woningen beschikken elk over één gemeenschappelijke oprit op het openbaar domein. De keuze

om slechts één oprit op het openbaar domein aan te leggen is ingegeven vanuit de inrichting van het openbaar domein.

De heraanleg van het openbaar domein cluster Kikvorsstraat, waartoe de Berkhoutsheide behoort, werd namelijk recent vergund (OMV_2021047726). De aanvraag past binnen de heraanleg van het openbaar domein (zie plan V_KP2021-0045-Berkhoutsheide_I_N_Verkavelingsplan met aansluiting nieuw ontworpen weg als achtergrond). Bij de aanleg van twee aparte opritten wordt het openbaar domein in twee gesneden met restroken groen als gevolg waardoor de aanplant van een boom op openbaar domein niet meer mogelijk is. Via de gezamenlijke oprit voor beide loten wordt de impact op het openbaar domein zo laag mogelijk gehouden.

In de aanvraag worden geen constructies of verhardingen in de zijtuinstrook toegelaten met uitzondering van een autostaanplaats of een carport bij lot 2. De autostaanplaats werd ingetekend op het verkavelingsplan en bevindt zich dichtbij de voorgevel van de toekomstige woning. Dit zorgt ervoor dat de aanleg van verharding beperkt wordt en het overige gedeelte van de zijtuinstrook groen en onverhard kan blijven. Bij het oprichten van een carport op de perceelsgrens is een akkoord van de aanpalende noodzakelijk.

Tenslotte laat de aanvraag het toe om tot 12 m² aan vrijstaande bijgebouwen in de achtertuinstrook te plaatsen. Deze oppervlakte is afgestemd op de grootte van deze achtertuin. De verkavelingsvoorschriften leggen op dat de bijgebouwen op 1 m van de perceelsgrens geplaatst moet worden. Om een koppeling van bijgebouwen tussen beide loten mogelijk te maken wordt toegevoegd dat een bijgebouw gekoppeld tussen lot 1 en lot 2 ook mogelijk is.

Voor het overige wordt meegegeven dat de bomen pas verwijderd kunnen worden als de omgevingsvergunning voor de woning wordt ingediend en het rooien van de bomen noodzakelijk is voor de bouw van de woning. Het rooien van deze bomen moet aangevraagd worden in de omgevingsvergunning.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de verharding in de voortuinstrook, het verbod op autobergplaatsen in de achtertuin en het niveauverschil (zie waterparagraaf) kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. Voorliggende verkavelingswijziging wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

2.1 Voortuinstrook

Bij lot 1 is enkel de aanleg van volgende waterdoorlatende verharding toegelaten:

- een autostaanplaats binnen de groene arcering voor 'parkeerplaats';*
- een rechtstreeks pad tot de voordeur van maximaal 1,50 m breed vanaf de autostaanplaats.*

Bij lot 2 is enkel de aanleg van volgende waterdoorlatende verharding toegelaten:

- een rechtstreekse oprit van maximaal 3 m breed tot de autostaanplaats in de zijtuin;*
- een rechtstreekse oprit van maximaal 2,50 m breed tot de autostaanplaats bij lot 2.*
- een rechtstreeks pad tot de voordeur van maximaal 1,50 m breed vanaf de oprit of de autostaanplaats.*

- de verhardingen in functie van de bereikbaarheid van de autostaanplaatsen moeten zo minimaal mogelijk uitgevoerd worden (bijvoorbeeld in de vorm van een karrenspoor).

Voor het overige moet de voortuinstrook van beide loten groen en onverhard aangelegd wordt.

2.3 Achtertuinstrook

De bijgebouwen worden opgericht of minimaal 1 m van de perceelsgrens of gekoppeld tussen lot 1 en lot 2.

Het oprichten van bijgebouwen met als functie het stallen van wagens (bijvoorbeeld carport of garage) is verboden.

2.5 Niveauverschillen

Het niveauverschil tussen de loten uit de verkavelingsaanvraag en de aanpalende percelen en het openbaar domein moet op eigen terrein van lot 1 en lot 2 opgelost worden. Het niveauverschil mag in geen geval voor wateroverlast bij de aanpalende zorgen. Er moet voldoende onbebouwde ruimte vrij blijven om infiltratie op eigen terrein mogelijk te maken zonder wateroverlast te veroorzaken bij de burens. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden. Toelichtend: het niveauverschil moet op zekere afstand van de perceelsgrens op het niveau van de burens worden gebracht zodat infiltratie van hemelwater op het eigen terrein mogelijk is.

Compensatie bomen

- *Het vellen van alle bomen mag pas gebeuren na het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zelf.*
- *Twee nieuwe hoogstammige bomen (één per lot), worden heraanplant waarvan de boom voor lot 1 wordt aangeplant in de voortuinzone zoals ingetekend op het verkavelingsplan. De nieuwe bomen hebben een minimumstamomtrek van HS12/14 en worden aangeplant het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.*

Openbaar domein

De aanleg van de oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 gemeenschappelijke oprit toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- *De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).*
- *Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.*
- *Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.*

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – aanpassing van de nutsvoorzieningen

De houder van deze vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen zoals opgenomen in volgende adviezen:

- *De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 09/12/2021, met kenmerk VK-21-1370) moeten strikt nageleefd worden:*

o Voor de loten waarvoor een nieuwe rioolaansluiting noodzakelijk is (lot 1 en lot 2) moet deze aansluiting door FARYS uitgevoerd worden.

De aanvraag tot rioolaansluiting dient tijdig te gebeuren via de website van FARYS: "aanvraag rioolaansluiting" door middel van de link <https://www.farys.be/nl/aanvraagrioolaansluiting>. Hierbij dient men rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen het indienen van de aanvraag en het ontvangen van de uitnodiging tot betaling van de factuur. Gelieve bij het ontvangen van uw vergunning de door de stad Gent opgelegde lasten goed en tijdig na te zien. Mogelijks wordt opgelegd dat voor het bekomen van een verkoopbaarheidsattest aan de last van een rioolaansluiting moet voldaan worden. U zal dan een aanvraag tot rioolaansluiting moeten indienen via de website van FARYS.

Gelieve dan ook rekening te houden met hogervermelde timing.

- *De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 9 november 2021, met kenmerk 360726) moeten strikt nageleefd worden.*

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV (advies van 16 november 2021, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 3 november 2021, met kenmerk 25075923) moeten strikt nageleefd worden.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- Elektriciteit

- Water

- Kabeltelevisie

- Telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen contacteren.

LAST 2 – aanleg riolering

De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of www.farys.be.

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (tdwegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Appellanten (bewoners van woning op zijdelings aanpalende percelen) verwijzen vooreerst naar hun bezwaarschriften die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend (zie rubriek 1.6).

Hun voornaamste bezwaar betreft de toegelaten hoogte van 3 volwaardige bouwlagen (9 m).

Hiertegen hebben zij als burens volgende bezwaren:

- alle aanpalende woningen/gebouwen in de ruime omgeving, zelfs op De Pintelaan, hebben een hellend dak. Een plat dak is dus atypisch voor de buurt;
- met een plat dak en 3 bouwlagen wordt met privacy allerminst rekening gehouden, de aanplant van een haag biedt geen soelaas;
- een plat dak van 9 m hoog is moeilijk te vergelijken met de nokhoogte van 8,60 m (rechts nr. 6) en 6,70 m (links nr. 10) van de aanpalenden, ook naar privacy toe.

De eengezinswoningen van 3 bouwlagen met plat dak hebben dezelfde impact als een appartementsgebouw van 3 bouwlagen en een plat dak.

Het gaat niet op de zogenaamde 'Gentse maat' van 3 bouwlagen toe te passen op een villawijk aan de rand van de sociale wijk Nieuw Gent. Elke wijk heeft zijn eigenheid. De bouwplaats bevindt zich niet in de binnenstad of de 19^{de} eeuwse gordel, ook kan men de Berkhoutheide niet vergelijken met de centra van de deelgemeenten. Evenmin maakt deze villawijk deel uit van de sociale wijk Nieuw Gent. Appellanten wensen dan ook dat rekening wordt gehouden met de eigenheid van hun villawijk.

In de Kikvorsstraat bevinden zich inderdaad sociale woningen met 3 bouwlagen. De dichtstbijzijnde woning (Kikvorsstraat 326) bevindt zich op 40 m afstand. Het gaat om een quasi blinde muur met enkel een zoldervenster waarvan appellanten geen hinder ondervinden op het vlak van privacy (wat niet belet die woningen onesthetisch te vinden). Drie bouwlagen op 3,40 m van de perceelgrens rechtvaardigen omdat drie bouwlagen met een nagenoeg blinde muur al voorkomt op een afstand van 40 m, is geen steekhoudend argument.

Er is geen enkel vrijstaande villa in de onmiddellijke buurt met een gevel van slechts 6 m breedte. Enkel de aaneensluitende sociale woningen in de Berkhoutsheide vertonen die gevelbreedte. Het perceel is gevoelig voor wateroverlast, vooral het gedeelte waarop lot 2 komt. Momenteel reikt de grondwaterstand tot 40 cm onder het maaiveld.

In die optiek is het advies van Farys m.b.t. ondergrondse garages onbegrijpelijk. Het suggereren van ondergrondse garages heeft natuurlijk direct te maken met de verkaveling van het grondstuk, aangezien er dan bovengronds meer woonvolume behouden blijft. Een ondergrondse garage is op dit grondstuk uitgesloten, zelfs indien men zou ophogen tot op het niveau van de straat. Ook dan zal een drempel weinig soelaas bieden tegen de hoge grondwaterstand.

Ook bij niet ophogen en een bovengrondse garage zorgt de te korte helling – omwille van het niveauverschil met de straat – voor een groot risico op onderlopen van de garage bij hevige regenval. Een drempel zal ook in dat geval niet volstaan. Bovendien blijf je ook dan nog met het probleem van de hoge grondwaterstand geconfronteerd.

Appellanten wensen duidelijkheid m.b.t. de kroonlijsthoogte op de loten 1 en 2: bij ophoging kan de kroonlijsthoogte geen 9 m meer bedragen, maar dat wordt nergens zwart op wit gestipuleerd.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 24 maart 2022 volgend advies uit:

"In het beroepschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen. De beslissing behandelde het beroepschrift tijdens de behandeling van het ingediende bezwaar. Het huidige advies verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 06/01/2022 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Aangezien er, als gevolg van het project, minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om een negatieve impact te vermijden:

- verhardingen dienen beperkt te worden;
- beide loten beschikken over een autostaanplaats. De autostaanplaatsen zijn bereikbaar via een gemeenschappelijke oprit op het openbaar domein. Om de autostaanplaats op lot 1 te bereiken, wordt een erfdienstbaarheid gecreëerd over lot 2. Ook zal de aanleg van verhardingen noodzakelijk zijn. Deze verharding moet zo beperkt mogelijk blijven en waterdoorlatend aangelegd worden. Vanaf de oprit of autostaanplaats mag één pad van maximaal 1,50 m breed tot de voordeur aangelegd worden. Meer verharding is absoluut niet toegelaten. Het overige gedeelte van de voortuin moet groen en onverhard aangelegd worden. Dit wordt opgenomen in de verkavelingsvoorschriften via bijzondere voorwaarde;
- de voorschriften laten in de achtertuin het oprichten van bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 12 m² toe. Gezien de grootte van de achtertuin is een groter bijgebouw niet te verantwoorden. Wel wordt via bijzondere voorwaarde gespecificeerd dat het bouwen van een bijgebouwen met als functie het stallen van wagens (bijvoorbeeld een garage of een carport) in de achtertuin verboden is. Met het oprichten van autobergplaatsen in de achtertuin wordt de wagen diep in het perceel getrokken en is de aanleg van een lange oprit noodzakelijk. Gezien de beperkte oppervlakte van de tuinzone is dit niet te verantwoorden. Dit wordt toegevoegd als bijzondere voorwaarde in de verkavelingsvoorschriften;
- Uit de terreinprofielen blijkt dat het perceel een niveauverschil kent en dit zowel ten opzichte van de straat als ten opzichte van de buurpercelen.

De straat Berkhoutsheide bevindt zich namelijk op een hoogte van 8,49 m terwijl centraal op het perceel een hoogte van 7,23 m wordt gemeten. Ter hoogte van het rechter buurperceel wordt een hoogte gemeten van 8,29 m terwijl het linker buurperceel zich op een hoogte van circa 7,61 m bevindt.

De toelichtingsnota bij de aanvraag vermeldt hierover het volgende: *"Het terreinniveau ligt wat lager*

dan de aanpalende terreinen links en rechts. Ophogingen tot het terreinniveau van de burens is toegelaten”.

De verkavelingsvoorschriften zelf doen geen uitspraak over het niveauverschil terwijl dit wel aangewezen is. Om voldoende zekerheid te geven aan de toekomstige bouwheren en aanpalende wordt het volgende opgenomen in de verkavelingsvoorschriften: Het niveauverschil tussen de loten uit de verkavelingsaanvraag en de aanpalende percelen en het openbaar domein moet op eigen terrein van lot 1 en lot 2 opgelost worden. Het niveauverschil mag in geen geval voor wateroverlast bij de aanpalende zorgen. Er moet voldoende onbebouwde ruimte vrij blijven om infiltratie op eigen terrein mogelijk te maken zonder wateroverlast te veroorzaken bij de burens. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Hierbij wordt bijkomend toelichtend het volgende toegevoegd: *"Het niveauverschil moet op zekere afstand van de perceelsgrens op het niveau van de burens worden gebracht zodat infiltratie van hemelwater op het eigen terrein mogelijk is”.*

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De aanstiplijst hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement).

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

2.2 De MER-toets

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 2 loten, bestemd voor het oprichten van 2 gekoppelde eengezinswoningen.

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.4 De juridische toets

De aanvraag – het verkavelen van een terrein in 2 loten voor gekoppelde eengezinswoningen – is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

De aanvraag heeft betrekking op een braakliggend perceel van ruim 18 m breed en 31,64 m (links) tot 37,21 m (rechts) diep, hetzij ± 633 m² groot.

Het perceel is aanzienlijk lager gelegen dan de voorliggende weg en de zijdelings aanpalende percelen. Op het links en rechts aanpalende perceel staan alleenstaande woningen (resp. nrs. 10 en 6) van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog.

De aanvraag strekt ertoe het perceel te verkavelen in 2 loten bouwgrond, beide bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning van het halfopen type.

De loten zijn resp. 292 m² en 341 m² groot, elk met een voortuinstrook van ca. 5,3 m diep en met een bouwzone van 15 m diep en 6 m breed, zodat de zijdelingse stroken ernaast een breedte hebben tussen 3,05 m en 3,40 m.

De loten zijn aanvaardbaar qua vormgeving en bouwzone.

De bouwlijn is afgestemd op deze van de rechts aanpalende woning.

Al jarenlang wordt standaard aanvaard dat het volstaat dat zijdelingse stroken minimum 3 m breed moeten zijn (eventuele zone voor carport niet inbegrepen).

De ondiepste achtertuin – deze van het links gelegen lot 1 – is minimum 11 m diep, hetgeen voldoet aan de richtlijn opgenomen in het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' van 22 augustus 2019, gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent. In de deelruimte 'groeistad' (waarin het perceel gelegen is) wordt inzake achtertuinen een minimale diepte van ca. 8 à 10 m vooropgesteld (pag. 86).

De woondensiteit bedraagt ca. 31,6 woningen per hectare, wat aanvaardbaar is binnen het stedelijk gebied.

Het perceel van de aanvraag is gelegen tussen 2 percelen die bebouwd zijn met een woning van het open type, maar aan de overzijde van de straat komen tal van woningen van het halfopen en zelfs gesloten type voor, en ook zo'n 50 m naar rechts komt langs de Berkhoutsheide, aansluitend bij de Kikvorslaan, een aaneengesloten bebouwing van een 14-tal eengezinswoningen voor (met adres Kikvorslaan 300-326).

Het verkavelen van het terrein in 2 loten, bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen van het halfopen type, is principieel in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en kadert in de wens van de overheid om te voorzien in meer ruimtelijk rendement.

In bovenvermeld beleidskader wordt in de groeistad, in het gewone stedelijke weefsel, de basisschaal van 3 bouwlagen (= kroonlijsthoogte) 'standaard vastgelegd'.

De ontworpen stedenbouwkundige voorschriften staan een max. bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping(en) toe.

De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6 m bij 2 bouwlagen en 9 m bij 3 bouwlagen. Bij kroonlijsthoogte 2 bouwlagen is zowel een plat dak als een hellend dak (met max. nokhoogte 9 m) toegelaten. Bij kroonlijsthoogte 3 bouwlagen is enkel een plat dak toegelaten. De kroonlijst- en nokhoogtes worden gemeten t.o.v. het (nieuwe) maaiveld, dat als volgt vastgelegd wordt:

"Het niveauverschil tussen de loten uit de verkavelingsaanvraag en de aanpalende percelen en het openbaar domein moet op eigen terrein van lot 1 en lot 2 opgelost worden. Het niveauverschil mag in geen geval voor wateroverlast bij de aanpalende zorgen. Er moet voldoende onbebouwde ruimte vrij blijven om infiltratie op eigen terrein mogelijk te maken zonder wateroverlast te veroorzaken bij de burens. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden. Toelichtend: het niveauverschil moet op zekere afstand van de perceelsgrens op het niveau van de burens worden gebracht zodat infiltratie van hemelwater op het eigen terrein mogelijk is."

Het perceel van de aanvraag bevindt zich in stedelijk gebied, op slechts \pm 75 m afstand van zowel de De Pintelaan als de Oudenaardsesteenweg (gewestweg N60).

Het perceel bevindt zich op een locatie waar de straat een bocht van 90° neemt, de links aanpalende woning nr. 10 bevindt zich reeds langs een smalle doorsteek naar de N60.

Rechts komen 2 alleenstaande woningen voor (nrs. 6 en 4) met kroonlijsthoogte 2 bouwlagen en een hellend dak, vervolgens voormelde aaneengesloten bebouwing van in totaal 14 eengezinswoningen (Kikvorslaan 300-326, doch evenveel langs de Berkhoutsheide gelegen als langs de Kikvorslaan) welke allen een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen en een licht hellend zadeldak hebben.

Aan de overzijde van de straat staan uitsluitend gekoppelde woningen van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, en dit in een volledig quasi rechthoekig bouwblok, omsloten door de Berkhoutsheide en de Kikvorslaan.

Aan de overzijde van de Kikvorslaan staan talrijke appartementsgebouwen van \pm 12 bouwlagen hoog, deze zijn niet representatief voor onderhavige aanvraag.

In een bouwblok tussen de Berkhoutsheide en de Smaragdstraat (op \pm 150 m afstand van huidige bouwplaats) staan een 8-tal gekoppelde meergezinswoningen van 3 bouwlagen en een zadeldak hoog. Het bouwblok erachter staan gekoppelde eengezinswoningen van 2 bouwlagen onder zadeldak, maar daarachter terug gekoppelde meergezinswoningen van 3 bouwlagen onder zadeldak (langs Robijnstraat en Saffierstraat).

Puur vanuit de bestaande plaatselijke omgeving kan een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen op onderhavig terrein reeds toegestaan worden.

Platte daken komen in de onmiddellijke omgeving inderdaad niet voor (de vele garageboxen langs de Berkhoutsheide en de zeer hoge appartementsgebouwen langs de Kikvorslaan niet in beschouwing genomen).

Heden ten dage wordt echter veel met platte daken gebouwd, deze zullen steeds meer zichtbaar in de omgeving worden bij nieuwbouw en verbouwing.

Als voorwaarde opleggen dat bovenop een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen nog een licht hellend dak moet voorzien worden – zijnde een veel voorkomende typologie in de omgeving – lijkt hier weinig zinvol, uit het beroepschrift blijkt dit ook niet te zijn wat appellanten beogen.

Of de op te richten woningen een kroonlijsthoogte van 2 of 3 bouwlagen zullen hebben valt op dit moment niet in te schatten, een verkaveling mag verschillende opties open laten i.f.v. de wensen van de koper(s).

Woningen met op het gelijkvloers een bruto vloeroppervlakte (BVO) van 6 m x 15 m en op de 1^e verdieping van 6 m x 12 m (= totale BVO van 162 m²) kunnen op zich reeds voldoende kwalitatief zijn, zeker indien niet met een ingebouwde garage gewerkt wordt.

Appellanten stellen het volgende:

"Twee aanpalende eengezinswoningen met een hoogte van 9 m en een plat dak is voor ons hetzelfde als een appartementsgebouw van 3 bouwlagen en een plat dak dat een bouwpromotor op het huidige (niet verkavelde) grondstuk zou mogen bouwen. Voor zo'n appartementsgebouw zou evenwel nooit een vergunning worden verleend. Twee halfopen eengezinswoningen worden in het vakjargon

weliswaar niet aanzien als een appartement, maar voor de bureu telt het optische uitzicht van het geheel, niet de juiste stedenbouwkundige terminologie."

Vooreerst dient opgemerkt dat een meergezinswoning op onderhavig terrein niet toegelaten is vanuit de 'Woningtypetoets Gent', en niet omdat deze een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen zou hebben.

Mocht hier wel een meergezinswoning van 3 bouwlagen toegestaan zijn, dan zou deze wellicht uit 3 appartementen bestaan (één op elke verdieping), met dus leefruimtes (keuken, living) én dakterrassen (verplicht vanuit artikel 29bis ABR) op de bovenverdiepingen.

De beleving van de bureu inzake schending privacy is bij dergelijke meergezinswoning veel intensiever dan bij eengezinswoningen, waar voornamelijk slaapkamers, een badkamer en eventueel een bureau op de verdiepingen mag verwacht worden.

De hier te verwachten hinder inzake privacy – al zal deze gedetailleerder kunnen ingeschat worden als de exacte bouwplannen bekend zijn, het gaat hier nog maar om een 'verkaveling' – overtreft de normaal te tolereren hinder tussen bureu niet. Enige vorm van inkijk is nu eenmaal eigen aan het wonen in een dergelijke dense omgeving.

Appellanten stellen dat inkijk vanop de 3^e bouwlaag niet kan vermeden worden door de aanplant van een haag, maar dit geldt ook voor inkijk vanop de 2^e bouwlaag, terwijl een volwaardige 2^e bouwlaag hier bezwaarlijk ter discussie kan staan, gezien zowat alle woningen in de omgeving minstens dergelijke bouwlaag hebben.

Om de privacy van de omwonenden te beschermen kan wel expliciet als voorwaarde opgelegd worden dat dakterrassen niet toegestaan worden.

Inzake verhardingen en bijgebouwen in de tuinzones, het aansluiten op het openbaar domein en het rooien en heraanplanten van bomen, kan het standpunt van het CBS volledig bijgetreden worden (zie rubriek 1.7).

De ontworpen voorschriften laten enkel toe dat terrassen in waterdoorlatende materialen aangelegd worden en per kavel max. 20 m² groot zijn.

Het is i.f.v. het woongenot van toekomstige bewoners aangewezen ook terrassen in niet-waterdoorlatende materialen toe te laten, mits deze in voldoende grote groenzones kunnen afwateren alwaar het hemelwater kan infiltreren. Dit kan hier geen probleem zijn indien de terrassen max. 20 m² groot zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften bevatten o.a. het volgende:

"1.10 Aantal bouwlagen

Twee bouwlagen met plat dak of hellend dak. Drie bouwlagen met plat dak zijn ook toegelaten.

1.11 Ondergrond gedeelte

Twee bouwlagen met plat dak of hellend dak. Drie bouwlagen met plat dak zijn ook toegelaten."

Artikel 1.10 is duidelijk, maar artikel 1.11 niet. De tekst ervan wordt vervangen door "*Er is ondergrondse bouwlaag (kelder) toegestaan die niet moet meegerekend worden bij het aantal toegelaten bouwlagen. Deze kan enkel ontsloten worden via een binnentrap.*"

Tot slot wordt ook opgemerkt dat geen enkel voorschrift oplegt dat bijvoorbeeld de op te richten woningen een architecturaal geheel moeten vormen, met minstens eenzelfde gabariet (kroonlijsthoogte, dakvorm, dakhelling en bouwdiepte) inzake hoofdbouw.

Dit dient toegevoegd aan artikel 1.2 ('Volume').

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, mits te voldoen aan de vermelde voorwaarden.

2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat door de bezwaren restricties opgelegd werden die bureu niet wilden, en niet willen, dat de derden op hun honger blijven in verband met het bezwaar rond de 3 toegelaten bouwlagen, dat de dakbeschrijvingen niet kloppen, dat de grond geschikt is voor een open eengezinswoning, dat het voorgestelde opdelen resulteert in de hier gevraagde, onwenselijke hoogte bouwen, dat de derden een al te hoog volume naast zich krijgen, wat niet past in deze kleine villawijk, dat nu niet de minste inkijk is op hun perceel, en dat dit onaanvaardbaar zal veranderen.

De aanvrager stelt onder meer dat het gaat over een verkaveling, niet over een bouwaanvraag, dat er geen wettelijke belemmeringen zijn, dat de opportuniteit in vraag gesteld wordt door deze individuele, subjectieve bezwaren, dat de visie van de stad is dat grotere percelen niet meer van deze tijd zijn, dat

compactier gebouwd wordt, wat past binnen het beleid van de stad naar verhoging van het ruimtelijk rendement, dat er niet veel verschil is tussen een gebouw met 2 bouwlagen en een zadeldak, en een gebouw met 3 bouwlagen en een plat dak, dat het gevraagde past binnen deze omgeving, dat onduidelijk is waarom er geen kelders toegelaten worden.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2021146902, ingediend door de heer Kris Audenaert, kan een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden worden verleend onder voorwaarden en lasten.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2021146902 ingediend door de heer Kris Audenaert wordt een omgevingsvergunning verleend onder volgende voorwaarden en lasten:

VOORWAARDEN:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

1.2 Volume

Volgend voorschrift wordt toegevoegd:

“De op te richten woningen moeten een architecturaal geheel vormen, met minstens eenzelfde gabariet (kroonlijsthoogte, dakvorm, dakhelling en bouwdiepte) inzake hoofdbouw.

De eerst verleende vergunning is richtinggevend voor de volgende vergunning.”

2.1 Voortuinstrook

Bij lot 1 is enkel de aanleg van volgende waterdoorlatende verharding toegelaten:

- een autostaanplaats binnen de groene arcering voor 'parkeerplaats';
- een rechtstreeks pad tot de voordeur van maximaal 1,50 m breed vanaf de autostaanplaats.

Bij lot 2 is enkel de aanleg van volgende waterdoorlatende verharding toegelaten:

- een rechtstreekse oprit van maximaal 3 m breed tot de autostaanplaats in de zijtuin;
- een rechtstreekse oprit van maximaal 2,50 m breed tot de autostaanplaats bij lot 1;
- een rechtstreeks pad tot de voordeur van maximaal 1,50 m breed vanaf de oprit of de autostaanplaats;
- de verhardingen in functie van de bereikbaarheid van de autostaanplaatsen moeten zo minimaal mogelijk uitgevoerd worden (bijvoorbeeld in de vorm van een karrenspoor).

Voor het overige moet de voortuinstrook van beide loten groen en onverhard aangelegd worden.

2.3 Achtertuinstrook

De bijgebouwen worden opgericht of minimaal 1 m van de perceelsgrens of gekoppeld tussen lot 1 en lot 2.

Het oprichten van bijgebouwen met als functie het stallen van wagens (bijvoorbeeld carport of garage) is verboden.

2.5 Niveauverschillen

Het niveauverschil tussen de loten uit de verkavelingsaanvraag en de aanpalende percelen en het openbaar domein moet op eigen terrein van lot 1 en lot 2 opgelost worden. Het niveauverschil mag in geen geval voor wateroverlast bij de aanpalende zorgen. Er moet voldoende onbebouwde ruimte vrij blijven om infiltratie op eigen terrein mogelijk te maken zonder wateroverlast te veroorzaken bij de burens. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden. Toelichtend: het niveauverschil moet op zekere afstand van de perceelsgrens op het niveau van de burens worden gebracht zodat infiltratie van hemelwater op het eigen terrein mogelijk is.

1.11 Ondergrond gedeelte

Er is ondergrondse bouwlaag (kelder) toegestaan die niet moet meegerekend worden bij het aantal toegelaten bouwlagen. Deze kan enkel ontsloten worden via een binnentrap.

1.13 Terrassen

Terrassen mogen aangelegd worden onmiddellijk aansluitend aan het hoofdvolume, zowel in waterdoorlatende materialen als in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater dat er op valt volledig in eigen tuin moet kunnen infiltreren. Ze hebben per kavel een maximale oppervlakte van 20 m².

Dakterrassen zijn verboden.

Compensatie bomen

- het vellen van alle bomen mag pas gebeuren na het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zelf;
- twee nieuwe hoogstammige bomen (één per lot), worden heraan geplant waarvan de boom voor lot 1 wordt aangeplant in de voortuinzone zoals ingetekend op het verkavelingsplan. De nieuwe bomen hebben een minimumstamomtrek van HS12/14 en worden aangeplant het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Openbaar domein

De aanleg van de oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 gemeenschappelijke oprit toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- de interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater);
- zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing;
- er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

LASTEN:

LAST 1 – aanpassing van de nutsvoorzieningen

De houder van deze vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen zoals opgenomen in volgende adviezen:

- de voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 09/12/2021, met kenmerk VK-21-1370) moeten strikt nageleefd worden:

- o voor de loten waarvoor een nieuwe rioolaansluiting noodzakelijk is (lot 1 en lot 2) moet deze aansluiting door FARYS uitgevoerd worden.

De aanvraag tot rioolaansluiting dient tijdig te gebeuren via de website van FARYS: "aanvraag rioolaansluiting" door middel van de link <https://www.farys.be/nl/aanvraagrioolaansluiting>. Hierbij dient men rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen het indienen van de aanvraag en het ontvangen van de uitnodiging tot betaling van de factuur. Gelieve bij het ontvangen van uw vergunning de door de stad Gent opgelegde lasten goed en tijdig na te zien. Mogelijks wordt opgelegd dat voor het bekomen van een verkoopbaarheidsattest aan de last van een rioolaansluiting moet voldaan worden. U zal dan een aanvraag tot rioolaansluiting moeten indienen via de website van FARYS.

Gelieve dan ook rekening te houden met hogervermelde timing;

- de voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 9 november 2021, met kenmerk 360726) moeten strikt nageleefd worden;
- de voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV (advies van 16 november 2021, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden;

- de voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 3 november 2021, met kenmerk 25075923) moeten strikt nageleefd worden.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit;
- water;
- kabeltelevisie;
- telecommunicatie.

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen contacteren.

LAST 2 – aanleg riolering

De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of www.farys.be.

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (tdwegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00."

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De gele affiches (A2-formaat) dienen bij de gemeente opgevraagd te worden.

Verval omgevingsvergunningen voor verkavelen van gronden.

Artikel 102 OVD (23/02/2017 -).

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschaapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de

Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Caeter